

# lamiafinanza

PER DECIDERE COME INVESTIRE

HOME

CHI SIAMO

REGISTRATI

SCRIVICI

## ■ Migliorano i conti dei fondi

di Redazione del 22/03/2005

Patrimoni in crescita, valori di Borsa più vicini a quelli del collocamento.

E nel 2005 il mercato potrebbe triplicare, grazie anche a Patrimonio Spa

## Migliorano i conti dei fondi

di Redazione del 22/03/2005

Patrimoni in crescita, valori di Borsa più vicini a quelli del collocamento. E nel 2005 il mercato potrebbe triplicare, grazie anche a Patrimonio Spa

## FINANZA IMMOBILIARE

Migliorano i conti dei fondi

Il 2005 sarà l'anno del boom per i fondi immobiliari? Quasi sicuramente dal lato dell'offerta. Già nel 2004 il numero dei fondi è cresciuto del 50%, le società di gestione del 15%. E per quest'anno si prevede che il valore dei fondi sul mercato passerà da circa 6 a oltre 15 miliardi di euro. Un bel contributo lo darà lo Stato con il lancio, previsto prima dell'estate del fondo immobiliare di Patrimonio Spa, la società controllata al 100% dal Tesoro, che sarà gestito da Bnl fondi immobiliari.

Intanto il settore ha chiuso, mediamente, un buon 2004. Il valore patrimoniale dei fondi è cresciuto, in alcuni casi, di oltre il 10%. E' il caso di Polis (che fa capo a un gruppo di banche popolari), di Securfondo (Beni stabili), Fondo Alpha (Fimit) e di Michelangelo (Srogente Sgr). Resta, va detto, il nodo dello scarto fra quotazione e valore patrimoniale. Vadiamo di che si tratta. I fondi immobiliari sono fondi chiusi: la sottoscrizione è possibile solo al momento del lancio, e per disinvestire occorre attendere la scadenza, quando il patrimonio viene liquidato e distribuito ai sottoscrittori: in media, a dieci/dodici anni dal collocamento. Recentemente è stata prevista la possibilità di creare anche fondi semi aperti, in cui la sottoscrizione e il riscatto sono possibili durante periodi "finestra", che vengono aperti di solito due volte all'anno.

Chi vuole in ogni caso disinvestire in anticipo può farlo, grazie alla Borsa: i fondi immobiliari sono infatti

quotati, ed è possibile scambiarli sul mercato. Il punto è che fra il valore di Borsa e il valore patrimoniale (che corrisponde in sostanza a quello degli immobili di proprietà del fondo) c'è uno scarto spesso assai ampio. E chi vende rischia di essere fortemente penalizzato.

Anche su questo fronte comunque le cose sono decisamente migliorate negli ultimi mesi. Un po' perché lo scarto tende naturalmente a ridursi man mano che il fondo si avvicina alla scadenza. Un po' perché il mercato sta diventando più frequentato: aumentano gli scambi e le quotazioni ne risentono in positivo.

Al punto che alcuni fondi rivedono oggi, in Borsa, il valore al quale sono stati collocati: Securfondo, collocato a 2500 euro la quota vale oggi, in Borsa circa 2600 euro. Alpha anch'esso partito a 2500, supera i 3 mila euro. E Tecla e Olinda (entrambi Pirelli Re) superano in Borsa i 500 euro del collocamento.

### Come Ã cresciuto il patrimonio dei fondi

Nome del fondo	SocietA di gestione	Rendimento (1)		
		2004	2003	2002
Polis	Polis fondi Sgr	11,24%	5,08%	6,62%
Securfondo	Beni Stabili gestioni Sgr	11,09%	6,83%	7,83%
Fondo Alpha	Fondi Immobiliari Italiani	10,59%	6,54%	8,92%
Michelangelo	Sorgente Sgr	10,06%	9,08%	9,08%
Caravaggio	Sorgente Sgr	8,56%	-	-
Investietico	Bipiemme Real Estate	8,51%	4,94%	-
Unicredito Immobiliare Uno	Pioneer Inv.Management sgr	8,42%	5,85%	5,10%
Portfolio Immobiliare Crescita	BNL Fondi Immobiliari	7,88%	7,51%	7,03%
Nextra Sviluppo immobiliare	Nextra im sgr	5,66%	5,76%	13,87%
Immobiliarium 2001	Beni Stabili gestioni Sgr	4,75%	7,47%	-
Estense Grande distribuzione	BNL Fondi Immobiliari	4,37%	-	-
Piramide globale	Deutsche bank fondimmobiliari	4,35%	4,28%	5,52%
BNL Portfolio immobiliare	BNL Fondi Immobiliari	4,19%	4,19%	8,08%
Valore immobiliare globale	Deutsche bank fondimmobiliari	3,41%	3,92%	6,12%
Nextra Immobiliare Europa	Nextra im sgr	2,13%	-0,51%	2,76%